

Канд. экон. наук М. Ф. Власова.,

Студент К. В. Смирнов

Уральский Федеральный Университет

имени первого Президента России Б. Н. Ельцина (Россия)

Проблемы и перспективы развития рынка недвижимости в 2015 – 2016 годах

На сегодняшний день, в условиях экономической нестабильности рынок недвижимости подвергается значительным колебаниям. Скачки курса рубля и отзыв лицензий у ряда банков в первом полугодии 2014 года подняли цены на жилье на 3,5–10% в крупнейших городах России. В частности, в Екатеринбурге по данным на 1 декабря, на рынке вторичной недвижимости стоимость квадратного метра возросла на 4,2 %. Средняя цена составляет 75 892 рубля. Причиной второго плана можно считать и геополитическую напряженность вокруг Украины [1]. Влияние этих факторов не дает сделать однозначного прогноза изменений на рынке недвижимости и является источником огромного количества споров среди аналитиков. Одни считают, что вслед за ростом курса доллара цены на недвижимость продолжат расти, другие же утверждают, что грядет падение спроса и, как следствие, падение цен.

На наш взгляд, наиболее вероятным является прогноз Уральской палаты недвижимости, которая утверждает, что на первичном рынке серьезных корректировок не произойдет, а вот рынок вторичного жилья может упасть в цене на величину вплоть до 15 %. «К 2015 году рынок подходит с рекордными показателями по объему предложения и перспективами снижения цен», — говорится в аналитическом отчете УПН [2]. В защиту данного прогноза можно привести следующие аргументы:

Во-первых, рост спроса на недвижимость в течении 2014 года был вызван искусственно. На рынок вышло большое число покупателей, которые не решали жилищный вопрос. Их основным мотивом являлось сохранение сбережений в условиях отсутствия четкого понимания, что будет с экономикой,

банками, рублем и рынком в целом. Также следует отметить, что максимальный спрос наблюдался на компактные квартиры по минимальным ценам из-за ограниченности бюджетов [3]. В подтверждение тезиса можно привести результаты опроса Всероссийского центра изучения общественного мнения, который проводился 6–7 декабря 2014 года среди 1,6 тысячи человек в 46 регионах России: сейчас россияне считают покупку недвижимости самым надежным способом вложения денег. В начале декабря 2014 года об этом сказала половина опрошенных (50 %). При этом открытие счета в Сбербанке лучшим методом сохранения и приумножения денег назвали менее четверти участников опроса (18 %) [5]. Теперь же, когда этот ажиотаж пошел на спад, спрос будет постепенно снижаться.

Во-вторых, резкое повышение ключевой ставки ЦБ РФ до 17 % во второй половине декабря 2014 года вынудило большинство банков сначала приостановить выдачу ипотечных кредитов, а затем объявить об изменении условий предоставления заемных денег на покупку жилья. Так, с 22 декабря Сбербанк повысил процентные ставки по ипотеке на два процентных пункта по новым заявкам на базовые продукты ипотечного кредитования – на приобретение готового и строящегося жилья. Такая рыночная мера в настоящее время характерна для всех российских банков. Теперь ставка составляет от 14,5 % годовых в рублях. Также следует отметить увеличение размера первоначального взноса по ипотеке с 10–15 % до 20 % и сокращение сроков действия одобренной заявки со 120 до 60 календарных дней [6]. По мнению аналитиков, сложившаяся экономическая ситуация в стране будет тормозить выдачу ипотеки в 2015 году. Рост ипотечного рынка в новом году будет на уровне всего 15%, прогнозируют в «Секвойе», что в два раза ниже показателя 2014 года [4]. Следствием из этого будет опять же снижение спроса на рынке недвижимости.

Также следует отметить влияние изменения курса рубля на рынок недвижимости. Если первичное жилье из-за закупаемых материалов, оборудования и т. д. пострадает из-за роста иностранной валюты, то вторичное

жилье как готовый продукт имеет определенную степень независимости и рост цен на него в данном случае не совсем оправдан. И как следствие стоит отметить, что часть проектов первичного жилья будет заморожена из-за недостатка средств на их реализацию, что вызовет снижение предложения на рынке. Уже к концу первого квартала 2015 года, по прогнозам генерального директора компании «Миэль-Новостройки» Софьи Лебедевой, рост стоимости стройматериалов составит 30–35%. Это в сочетании с высокой ключевой ставкой в 17 % приведет к росту себестоимости строительства минимум на 10%. [7] Столь тяжелая ситуация на рынке первичной недвижимости, по мнению заместителя председателя правления «МДМ Банка» Алексея Чаленко, может привести не просто к массовой заморозке проектов строительства, но и к ряду банкротств.

Следующим фактором, влияющим на рынок жилья, можно назвать смещение спроса в пользу новостроек. Если в 2008 году две трети покупателей предпочитало вторичное жилье, то к концу 2014 года уже 45 % выбирали первичный рынок [3]. В период кризиса происходит весьма резкое изменение структуры спроса, и сейчас его вектор смещен в сторону новостроек – в погоне сберечь свои средства люди вкладываются именно в этот сегмент. На начальном этапе цены очень привлекательные – намного ниже, чем в той же локации на вторичном рынке, что позволяет получить неплохой доход.

Если подытожить вышесказанное, то по вторичному жилью происходит значительное снижение спроса, а предложение остается по прежнему на очень высоком уровне. Как следствие, цены будут постепенно снижаться, приводя рынок к равновесию. Кроме этого, скачки курса иностранной валюты не так сильно будут препятствовать этому. А вот на рынке первичной недвижимости ситуация обстоит иначе: нестабильность экономики также влияет на предложение, отдельные проекты будут заморожены и вместе со спросом, предложение тоже будет снижаться. Отягощающим фактором, не позволяющим снизить цены, также является зависимость от иностранной валюты. Все это оправдывает прогноз, предоставленный УПН, о ближайших изменениях

на рынке недвижимости.

Литература

1. Сайт Группы компаний SRG, URL: <http://srgroup.ru> (дата обращения 14.01.2015)
2. Интернет ресурс 66.ru, URL: <http://66.ru/realty/news/166694/> (дата обращения 14.01.2015)
3. Презентация к выступлению на Рождественском саммите РГУД в Екатеринбурге 9 декабря 2014 г., URL: <http://www.slideshare.net/ssuser404d75/2014-42470523> (дата обращения 15.01.2015)
4. Сайт Компании Юником24, статья " Рост ипотеки сократился на 10% " URL: <http://blog.unicom24.ru/2015/01/10.html> (дата обращения 16.01.2015)
5. Сайт Компании Юником24, статья " Россияне вкладываются в жилье " URL: http://blog.unicom24.ru/2015/01/blog-post_20.html (дата обращения 21.01.2015)
6. Интернет-медиа в области финансов Bankir.Ru URL: <http://bankir.ru/publikacii/s/igor-artamonov-srednerusskii-bank-sberbanka-vyderzhal-dekabriskuyu-proverku-na-prochnost-10005953/> (дата обращения 22.01.2015)
7. РИА Новости. Недвижимость, статья " Рост цен и заморозка проектов ждут рынок недвижимости из-за повышения ставки ЦБ" URL: http://riarealty.ru/analysis_trends/20141216/404034540.html (дата обращения 23.01.2015)